MS 1015 Guenther Schwarz Collection 25

Series II

family 25

Aktennotiz betr. Hauskauf

(diktiert von Mr. Martin Nachmann, Nov.28,1941)

Es handelt sich um ein Apartment-Haus, welches neu gebaut und vor 1 1/2 Jahren fertig wurde. Das Apartment-Haus hat sechs Stockwerke, zwei Self-service elevators. Das Haus liegt innerhalb eines Strassenquadrates, hat also Licht von allen vier Fronten, die nicht von anderen Haeusern verbaut werden koennen. Die Subway und Schulen sind in naechster Nachbarschaft. Das Haus hat acht zwei-Zimmerwohnungen, zwoelf 2 1/2-Zimmerwohnungen, 52 3 1/2-Zimmerwohnungen, zwoolf vier-Zimmerwohnungen und zwoelf 1 1/2-Zimmerwohnungen, im ganzen 96 Wohnungen, 280 Raeume; die ungefaehre Durchschnittsmiete des Raumes ist $20.00.

Der steuerliche Einschaetzungswert des Hauses ist $365,000.00, der verlangte Preis ist $340,000.00. Eine erste Hypothek von $270,000.00 zu 4 1/2% mit 2% Amortisation ist vorhanden. Diese Hypothek laeuft noch fuenf Jahre. Voraussetzung zum Kauf ist, dass sie jetzt auf insgesamt neun Jahre verlaengert wird. Der verlangte Barpreis ist $36,000. Eine Zweite Hypothek, die unkuendbar ist und in sich auslaeuft, von $34,000 mit 5% Zinsen und monatlicher Abzahlungsamortisation von $600.00, ist auf dem Haus. Diese zweite Hypothek ist gegen bar zurueckzukaufen fuer ca. $30,000.

Die Mieteinnahmen sind $64,092.00. Die Unkosten betragen zusammen $46,210.00. In diesen Unkosten sind enthalten $9,600.00, d.h. 15% der Mietseinnahmen als Rueckstellung fuer Reparaturen und Mietsausfaelle fuer unvermietete Wohnungen. Ferner sind darin enthalten: Steuern, Hypothekon, Versicherungen, Wasser, Licht und Gehaelter fuer Hausmeister und Arbeitskraft, jedoch fuer

keine Verwaltungskosten.

Die Kosten der zweiten Hypothek, bestehend aus Verzinsung und Amortisation, belaufen sich auf jaehrlich insgesamt $8,200.00, sodass ein Ueberschuss von $9,682 verbleibt.

Die obengenannten Mieten von $64,092.00 sind auf Grund der vorhandenen Mietsvertraege aufgestellt, und dieselben sind im Vergleich zu Nachbarhaeusern eher etwas billiger als teuerer: eine Drei-Zimmerwohnung kostet im Durchschnitt $55.00. Von den 96 Wohnungen sind zur Zt. drei Wohnungen unvermietet, alle anderen haben Vertraege bis September, Oktober 1942, bis auf zwoelf Vertraege, die bis September 1943 laufen, und acht Vertraege, die bis Juli 1942 laufen.

Die Ueberlegung beim Kauf dieses Hauses ist, dass

1. die zweite Hypothek mit $30,000.00 gegen 6% Zinsen, in vier Jahren rueckzahlbar, beschafft werden kann;

2. dass im ersten Jahre, in welchem durch die vorhandenen Mietsvertraege mit sicherem Eingang der Mieten zu rechnen ist, auf keinen Fall die in den Unkosten zurueckgestellten $9,600.00 herausgezogen und verbraucht werden. Es kann keine grossen Reparaturen geben, weil das Haus neu ist. Malerarbeiten fuer die Wohnungen sind nur in ganz beschraenktem Masse noetig, weil waehrend der Mietsvertraege kein Mieter Renovationen verlangt oder erhaelt.

Es koennen also bei konservativer Einstellung von den $9,600.00 wenigstens $6,000.00 abgesetzt und zu dem Verdienst des ersten Jahres hinzugefuegt werden. Es ist innerhalb des ersten Jahres ein Nutzen von ca. $15,000.00 zu erzielen, d.h. ca. 40% der Barzahlung; fernerhin wurde in dieser Zeit von der zweiten Hypothek $7,200.00 amortisiert.

Das Haus ist von einem unabhaengigen Baumeister geprueft worden und von ihm in Bezug auf Bauweise besonders gut beurteilt worden. Dieses Gutachten ist noch nicht geprueft, jedoch erhaeltlich.

2. Lec. 41 (1)

Landrat Günther. Der Gesetzentwurf scheint mir fast unverbesserlich günstig, wenn folgendes berücksichtigt werden sollte:

I. Rückkäufe Ablösungen und Heimfall. Die Bestimmungen müssen so günstig wie möglich gefasst werden, damit die Siedlungsfreudigkeit nicht gehemmt wird.

II. a. Es müsste verhindert werden, dass die Selbsthilfe mit Zwangsmassnahmen beschwert wird.

b. Zuschuss und Darlehen.

c. Bau- und Grundstückskosten. Unterschied Land.

d. Zahlung. Verrechnung. Art der Verzinsung.

III. a. Es dürfen durch die Hypothekenaufnahmen nicht die Selbsthilfe, sondern nur die Siedlung belastet werden.

b. 1. Hypothek: wenn möglich günstiger als? Durch die Hypothekenbestellung für alle Siedler ist Gewähr geboten und mit Hypothek ist Kündigung ausgeschlossen. Es gibt Hypotheken unkündbar bei Amortisation.

c. II. Hypothek müsste so gestaltet werden: günstiger als 1. Hypothek. Hypothekenbestellung durch Verband, gegen Verbots-Vormerkung.

IV. a. Für Reparaturen und Ersatzbauten sollte mehr vorgesehen werden, nicht 1% sondern bis 2½%. Bei günstiger Verzinsung könnte aber mit weniger Reparaturfonds gerechnet werden.

b. Ob die für Bäume etc. vorgesehenen Beträge genügen, müsste noch besser untersucht und nachgeprüft werden.

c. Ob die Selbstbeschaffung der Einrichtung voll berücksichtigt.

d. Kosten für gute Verwaltung sind vorgesehen.

V. Von allen Künsten würde ich am liebsten für den Tanz
wirken; denn gerade die Verbindung und Kunst unser
feinsten Sinne, über deren wieder
Übergangsstufen aufstünden, stellt der Tanz zum
Teilnehmen unbedingt werden müßte.

VI. In Deutschland müßte ein Grundstock-Angebot auf
Tanzbasis entwickelt werden, um wirksam zu
sein. Die Zusammenhänge mit Theaterleben
wären nicht dem Grundsatz abträglich.
Hier sind die Verhältnisse, die ich kenne, [illegible]
gibt anders; es gibt Gesellschaften, die diese Angelegenheit
müssen studieren und festsetzen, [illegible]
Es muß ein Augenblick [illegible] wirken

Herzlichst
Ihr

Mein Wunsch, wann ich Sie auf Reisen wünsche ist wenig Ihr
zu urteilen. Aber ein klarer Wunsch spricht seine Reise an und
kommt sie zu vermeiden. Ich bin sehr überzeugt, wenn Sie den
Willen hätte, daß Sie eher zu kommen; es müßte die Zeit sehr
sein, wenn eine Entscheidung [illegible] Sie [illegible] Ihnen Stellung ver-
bindlich festhält und daß sie voraussichtlich zu einem Ende zu
wirken muß. Ich bin sehr überzeugt, wenn Sie einmal 3 Tage
hintereinander um 10 oder 11 h zu Bett gehen, um 7 h aufstehen
und sofort Hand anlegen, daß Sie sehr [illegible] zu fördern
arbeiten und alles gut vorbereiten [illegible] daß
wenn Sie viel Kranken [illegible] und Erfindungen haben.
Es gibt keine größere Befriedigung als Leistung

La Plage Hotel
Lancut-by-the-Sea
1. Aug. 1941

Lieber Herr Doktor Reins!

Meinem Herrn Günther ist mein Urlaub-Teilnahme zu einem Lehrgang vorgeschlagen worden, worüber ich sehr froh bin, denn jetzt heißt es, sich durchbeißen, was möglich ist. Natürlich bedürfen wir da wieder einmal vermehrten Segens auf praktischer Betätigung, wo allen meinen Absichtigungen und Leistungen ein festes Gemeinsames Verantwortungsgefühl mitig, für einen in den Tod! Insgesamt – ich erfahre von Rostock sei ein Ab- schnitt – aber noch bis. Ich bei Stand wie das Ergebnis über der Prüfung wird.

Wir große Hoffnungen auf diesen Lehrgang haben, wäre ich Ihnen für Ihre freundschaftlichen Rat wirklich dankbar.

Wir denken hier, wo wir so wichtigster Arbeit stehen, sehr viel an Ihre Lieb Gattin und Sie, die wirklich auch Schweres tragen und zu bringen. Wir können nicht mehr, als Sie wollen stehen, sondern daß Sie sich müssen für sehr viel ver- stehen. Aber eine Arbeit, die wir gern tun, wenn sie nicht Ihre Leistung sind.

Mit vielen Grüßen wir Ihnen für Ihre

Ihr

Ernst Klee

Mehrmals bes. Hauptkauf, Okt. 18, 1941.
(Zum Schätzungswert nur an Käufer mit Hypothek).

Vor 1½ Jahren fertiggestelltes Apartmenthaus, 6 Stockwerke, 24 Parteien, innerhalb eines Meilenquadrates, von allen 4 Fernbahnen umfahrbar, U-Bahn und Schulen in nächster Nähe. (Genaue Adresse ist ...).

8 Wohnungen à 2 Zimmer = 16
12 " " 2½ " = 30
52 " " 3½ " = 172
12 " " 4 " = 48
12 " " 4½ " = 54
96 Wohnungen = 284/(330) Räume;

Ungefähre Durchschnittsmiete des Raumes $20, mit Kücheneinrichtung $25, im Vergleich zu Nachbarhäusern eher etwas billig. Zur Zeit 3 Wohnungen unvermietet, 12 Verträge l.d. Sept. 1943, 8 Verträge bis Juli 1942, die anderen bis Sept./Okt. 1942.

(Versichert mit $ _ ? _)

Neueschätzung ... 365.000,00
Verlangter Kaufpreis, davon Hypotheken 340.000,00
I. Hyp. 4½% Hyp. = $ 12.150 2% Amort. 5.100 | $ 210.00
5 Jahre fest, Bedingung 9 Jahre fest
(zu kündigen)
II. Hyp. 5% Hyp. = $ 1.200 Amort. 300 | $ 34.000 | 304.500,00
unkündbar, total mit $ 35.000 (Einzahlung)
pro Jahr ca. 13.350 Hyp., Amort. 12.600

Barbetrag 36.000,00
ungefähre Anzahlung ca. 1/3 = $ 12.000,00

Nach den Mietverträgen mögliche Mietentschädigung $ 64.092,00

Rücklagen (nicht ganz klar ersichtlich)

15% Rücklagestellung für Unkostenfälle und Reparaturen 9.600

? Steuern, Versicherung, Wasser, Licht, Rauchfang,

? Arbeitslosigkeit (also ohne Verwaltungskosten) 19.0%

I Hypothek Hr. Weinstamm ---- 1755

II. Hypothek dto ---- 8.400 53.710,00

Verbleibende jährliche Einnahme $ 8.382,00

auf Barverkauf $ 36.000,00 wären 25%

(Die Organisation rechnet wohl einheitlich für II. Hyp. nur 8.200, also dann $ 700 im großen Jahresüberschuss?).

Die Mietenstelle meinte evtl. in Aussicht:

1.) Für die II. Hyp. eine Ablösung zu beschaffen:

$ 30.000 zu 6% Zs, binnen 4 Jahren rückzahlbar.

pro Jahr = 1.800 $ 300 = 4.300

dann nächstjährig nur $ 581,00

(den Vorteil sehe ich nicht ein).

2) Im 1ten Jahre könnten Rücklagestellung

statt 9.600 nur sein 3.000, also Mehrertrag 6.000

Verbleibender Ertrag im ersten Jahre $ 14.582,00

= 24,45%.

dabei wäre die II Hyp. 1/4 amortisiert.

Das Haus müsste von einem unabhängigen Baumeister zu prüfen.

...on 15. April 1942

Lieber Herr Nachmann,

Unter Bezugnahme auf unser Telephongespräch von heute früh, bin ich veranlasst, dass Ihnen von Seligman schriftlich mitgeteilt wird in welcher Form Zahlungen von Railroad Reorganization Income Bonds (Chicago, Western Illinois Income Bonds und Erie RR Income Bonds) zu versteuern sind.

WABASH 2nd 5% 1939 Certificates of Deposit - Die heutige Notierung ist 38 - 39 7/8. Ich versuchte dies Ihnen telephonisch mitzuteilen und habe inzwischen das Limit von 42 1/2 gestrichen und auf 41 ermässigt.

Bezueglich der Ihnen von Seligman berechneten Spesen werde ich nach Erhalt Ihres Briefes mich in dieser Angelegenheit bemuehen.

Mit bestem Gruss,

Ihr,

Files : Nachmann

April 15, 1942

GS:VHD

Messrs. J. & W. Seligman & Co.,

New York City.

Attention: Tax Department,
Mr. B. J. Benkey

Dear Ben,

Mr. Martin Nachman asked me to convey to J. & W. Seligman & Co., his request to receive information in writing on the following subject:

In what way are interest payments on reorganization railroad bonds, such as Chicago Eastern Illinois, income bonds, and Erie RR, income bonds, taxable?

Sincerely yours,

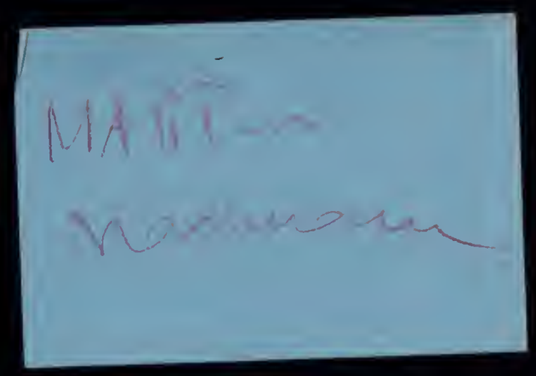
S.

F L

EXCERPT FROM LETTER ADDRESSED TO MR. MARTIN NACHMAN FROM ERNST I. CAHN

1/11

3%	Suffolk County Federal Savings and Loan Ass.				Babylon, L.I.
3%	Bethpage	"	"	" "	341 Conklin St., Farmingdale, L.I.
3½%	Penn	"	"	" "	1623 Walnut St., Philadelphia
3½%	First	"	"	" "	1332 Point Breeze Ave., Phila., Pa.
3½%	Talman	"	"	" "	2641 West 51st St., Chicago, Ill.
4%	First	"	"	" "	Orlando, Fla.
4%	First	"	"	" "	Florence, Ala.



FILE NO._____

PENNSYLVANIA 6-5830
5831

SUITE 601

MAX B. CANE, INC.

LICENSED REAL ESTATE BROKER

512 FIFTH AVENUE

ENTRANCE 2 WEST 43RD ST.

Besichtigung u. Besprechg. am 11.1.42. (3°°-6° P.M.) mit Dr. E.S., Messrs. Hartmann, Mr. Lange (from M. Cane).

Premises No. 68-12 Yellowstone Blvd. Street Ave. Forest Hills, LI

DESCRIPTION: High class modern apt. building all modern improvements, 3 self service elevators, property located near school, churches, 8th Ave. Subway station, 2 blocks from property 120 car garage under building, large 4 room apts. have 2 baths and some

LAYOUT:

grd. floor:	1/1½	1/3	1/3½	3/4
str.&uppers:	5/1½	12/3	6/4	1/5
total:	31/1½	73/3	1/3½	39/4 6/5

150 apts. 458 rooms,

LOT: 35,800 sq. ft.

ASSESSED: ~~600,000~~

PRICE: 650,000

CASH: 125,000

1st MORTGAGE: 465,000

10 YEARS 4½ %

AMORTIZATION

~~3½% beg. March 31, 1943~~
one payment of 2906.- due Oct.1,42

APPROXIMATE EXPENSES

APPR. RENTAL $ ~~127,368~~ 42

Taxes	$ 18000	
Interest	$ 19762	(Amt 10 years 4 1/2 % Int and 4)
Amortization	$ 11625	
Coal	$ 5000	
Insurance	$ 2000	
Water	$ 1500	
Light	$ 3000	
Vacancies and Repairs ~~20%~~	$ 25472	
Payroll ~~free apt. not incl.~~ in rent roll plus cash	$ ~~5280~~	~~91,639~~
Approximate Surplus		~~35,729~~

Depreciation?

The above property is offered subject to errors and omissions in descriptions and terms prior sale or lease or withdrawal or change in terms all without further notice.

	$35,729.00
Amortization yr.ly 2nd mtge.	12,000.00
Interest 5% aver[illegible]	1,800.00
	$21,929
First yr. amort.only 2906.- with increase of profit	8,719.00
	$30,648.00

1st year interest.....	3000
2nd year "	2400
3rd year "	1800
4th year "	1200
5th year "	600
	9000
average yearly.....	1800.00

PAYROLL

Superintendent		960.00	plus 3 room apt.
2 Doormen.....a.	780.00	1560.00	
2 Porters.....a.	780.00	1560.00	
1 Garage Supervisor.....		1200.00	
		5280.00	

Aktennotiz betr. Hauskauf

(diktiert von Mr. Martin Nachmann, Nov.28,1941)

Es handelt sich um ein Apartment-Haus, welches neu gebaut und vor 1 1/2 Jahren fertig wurde. Das Apartment-Haus hat sechs Stockwerke, zwei Self-service elevators. Das Haus liegt innerhalb eines Strassenquadrates, hat also Licht von allen vier Fronten, die nicht von anderen Haeusern verbaut werden koennen. Die Subway und Schulen sind in naechster Nachbarschaft. Das Haus hat acht zwei-Zimmerwohnungen, zwoelf 2 1/2-Zimmerwohnungen, 52 3 1/2-Zimmerwohnungen, zwoelf vier-Zimmerwohnungen und zwoelf 1 1/2-Zimmerwohnungen, im ganzen 96 Wohnungen, 280 Raeume; die ungefaehre Durchschnittsmiete des Raumes ist $20.00.

Der steuerliche Einschaetzungswert des Hauses ist $365,000.00, der verlangte Preis ist $340,000.00. Eine erste Hypothek von $270,000.00 zu 4 1/2% mit 2% Amortisation ist vorhanden. Diese Hypothek laeuft noch fuenf Jahre. Voraussetzung zum Kauf ist, dass sie jetzt auf insgesamt neun Jahre verlaengert wird. Der verlangte Barpreis ist $36,000. Eine Zweite Hypothek, die unkuendbar ist und in sich auslaeuft, von $34,000 mit 5% Zinsen und monatlicher Abzahlungsamortisation von $600.00, ist auf dem Haus. Diese zweite Hypothek ist gegen bar zurueckzukaufen fuer ca. $30,000.

Die Mieteinnahmen sind $64,092.00. Die Unkosten betragen zusammen $46,210.00. In diesen Unkosten sind enthalten $9,600.00, d.h. 15% der Mietseinnahmen als Rueckstellung fuer Reparaturen und Mietsausfaelle fuer unvermietete Wohnungen. Ferner sind darin enthalten: Steuern, Hypotheken, Versicherungen, Wasser, Licht und Gehaelter fuer Hausmeister und Arbeitskraft, jedoch fuer

keine Verwaltungskosten.

Die Kosten der zweiten Hypothek, bestehen aus Verzinsung und Amortisation, belaufen sich auf jaehrlich insgesamt $8,200.00, sodass ein Ueberschuss von $9,682 verbleibt.

Die obengenannten Mieten von $64,092.00 sind auf Grund der vorhandenen Mietsvertraege aufgestellt, und dieselben sind im Vergleich zu Nachbarhaeusern eher etwas billiger als teuerer: eine Drei-Zimmer Wohnung kostet im Durchschnitt $55.00. Von den 96 Wohnungen sind zur Zt. drei Wohnungen unvermietet, alle anderen haben Vertraege bis September, Oktober 1942, bis auf zwoelf Vertraege, die bis September 1943 laufen, und acht Vertraege, die bis Juli 1942 laufen.

Die Ueberlegung beim Kauf dieses Hauses ist, dass

1. die zweite Hypothek mit $30,000.00 gegen 6% Zinsen, in vier Jahren rueckzahlbar, beschafft werden kann;

2. dass im ersten Jahre, in welchem durch die vorhandenen Mietsvertraege mit sicherem Eingang der Mieten zu rechnen ist, auf keinen Fall die in den Unkosten zurueckgestellten $9,600.00 herausgezogen und verbraucht werden. Es kann keine grossen Reparaturen geben, weil das Haus neu ist. Malerarbeiten fuer die Wohnungen sind nur in ganz beschraenktem Masse noetig, weil waehrend der Mietsvertraege kein Mieter Renovationen verlangt oder erhaelt.

Es koennen also bei konservativer Einstellung von den $9,600.00 wenigstens $6,000.00 abgesetzt und zu dem Verdienst des ersten Jahres hinzugefuegt werden. Es ist innerhalb des ersten Jahres ein Nutzen von ca. $15,000.00 zu erzielen, d.h. ca. 40% der Barzahlung; fernerhin wurde in dieser Zeit von der zweiten Hypothek $7,200.00 amortisiert.

Das Haus ist von einem unabhaengigen Baumeister geprueft worden und von ihm in Bezug auf Bauweise besonders gut beurteilt worden. Dieses Gutachten ist noch nicht geprueft, jedoch erhaeltlich.